

STADT NAUMBURG (Saale)



| | |
|---------------|--|
| Vorlagen-Nr.: | 58/24 |
| Vorlagentyp: | Entscheidung |
| Einreicher: | Oberbürgermeister |
| Prüfung: | <input checked="" type="checkbox"/> Barrierefreiheit |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Gleichstellung |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Finanzen |
| Eingang am: | 23.05.2024 |
| Version | 1 |

| | | |
|------------|---------|----------------------------|
| Teilnahme: | intern: | Frau Freund Frau Seidel |
| | extern: | |

| | |
|------|----|
| TOP: | 10 |
|------|----|

| | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich | <input type="checkbox"/> nicht öffentlich |
|--|---|

Beratungsfolge:

| Gremium | Datum | TOP | Liste | Art* | Ergebnis |
|---|------------|-----|-------|------|---------------------|
| Technischer Ausschuss/ Wirtschaftsausschuss | 05.06.2024 | 6. | A | V | einstimmige Annahme |
| Gemeinderat | 19.06.2024 | 10. | A | B | |

Art* I=Information V=Vorberatung A=Anhörung B=Beschlussfassung

Betreff:

Stadtteilentwicklung im Gebiet „Südwest“

hier: Festsetzung als „Maßnahmegebiet der Sozialen Stadt“

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt gem. § 171 e Abs. 3 BauGB das in Anlage 1 dargestellte Stadtquartier als Geltungsbereich zur Durchführung von Maßnahmen der Sozialen Stadt festzusetzen. Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Finanzielle Auswirkung:

☐ nein ☒ ja, in folg. Höhe: siehe Begründung

Deckungsvorschlag: ☐ Haushaltsplan :
☐ über-/außerplanmäßig

Buchungsstelle:

Begründung:

Der Gemeinderat wurde bereits am 05.07.2023 (VV-Nr.: 74/23) mit der Entwicklung des Stadtquartiers im Südwesten betraut. Durch den genannten Beschluss wurde mit einer mehrheitlichen Annahme der Mitglieder des Gemeinderates die Erarbeitung eines Stadtteilentwicklungskonzeptes sowie die Etablierung eines Fördergebietes im Bereich des Flemminger Weges initiiert.

Ergänzend zu dieser Beschlusslage soll nun die Durchführung von geeigneten Maßnahmen im Sinne des § 171 e Baugesetzbuch (BauGB) festgeschrieben werden.

Rechtliche Herleitung

Zwischenzeitlich konnte das, durch den Beschluss im vergangenen Sommer angeschobene, Stadtentwicklungskonzept weiter vorangetrieben werden, die Bestandsanalyse sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit sind weitgehend abgeschlossen. Im Ergebnis zeigt sich ein heterogener Stadtteil, welcher künftig vor großen baulichen und sozialen Herausforderungen stehen wird. Die avisierte inhaltliche und finanzielle Förderung des Quartiers zur langfristigen Vermeidung von sozialen Missständen, ist somit ein folgerichtiger Schritt.

Um die Etablierung des in der o.g. Verwaltungsvorlage beschlossenen Fördergebiets realisieren zu können, gilt es die „Maßgaben der Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung in Sachsen-Anhalt (Städtebauförderungsrichtlinien - StäBauFRL)“ vollumfänglich zu berücksichtigen. In Abschnitt D (Besondere Förderbestimmungen | Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten) wird u. a. Folgendes ausgeführt:

„(...) Zuwendungszweck und Förderziel

Die Zuwendungen des Programms „Sozialer Zusammenhalt“ im Sinne von § 171 e BauGB sind bestimmt für Investitionen in städtebauliche Gesamtmaßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von Stadt- und Ortsteilen, die aufgrund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen, unter Berücksichtigung des demografischen Wandels, erheblich benachteiligt sind.

Räumliche Begrenzung

Die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Sozialer Zusammenhalt“ ist auf der Grundlage eines unter Bürgerbeteiligung erstellten ISEK oder überörtlich abgestimmten integrierten Entwicklungskonzeptes gemäß Abschnitt A Nr. 5 Abs. 2 Buchst. g räumlich abzugrenzen. Die räumliche Festlegung kann als Maßnahmegebiet nach § 171e Absatz 3 BauGB, als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB oder als Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB erfolgen; im begründeten Einzelfall bei kleineren Städten und Gemeinden durch Beschluss der Gemeinde, wenn die Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung nach dem BauGB fehlen. (...)“

In Anbetracht der im Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept aus dem Jahr 2016 entwickelten Maßnahmen sowie den durch das ergänzende Stadtteilentwicklungskonzept erhobenen Daten, schlägt die Stadtverwaltung die Etablierung eines Maßnahmegebietes gem. 171 e BauGB vor. Ohne eine solche Festsetzung ist der Einsatz von Städtebaufördermitteln ausgeschlossen.

Inhaltliche Herleitung

Das Areal erfasst einen ca. 31,6 ha großen Stadtraum im Südwesten Naumburgs. Der Stadtteil ist überwiegend von Wohngebieten mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt, insbesondere die Eigenheimgebiete sind in weiten Teilen bereits konsolidiert. Dies trifft jedoch nicht auf die öffentlichen Flächen zu: Straßen, Plätze und Freiflächen sind häufig in einem desolaten Zustand. Viele Fahr- und Fußwege sind sanierungsbedürftig, dies gilt es insbesondere vor dem Hintergrund der Mobilitätswende und der Etablierung einer trag- und zukunftsfähigen Verkehrsentwicklung zu beheben. Des Weiteren muss über den Ausbau von

geeigneten Fuß- und Radwegen nachgedacht werden.

Im Gebiet verteilt befinden sich mehrere Gebiete mit Blöcken des seriellen Wohnungsbaus, welche von unterschiedlichen Gesellschaften bzw. Genossenschaften bewirtschaftet werden. Die zumeist eher schlichten Wohnungen sowie große Teile des Wohnumfelds müssen saniert bzw. umgestaltet werden. Hier gilt es qualifizierte Freiflächen mit einem multifunktionalen Anspruch zu gestalten.

Die Auswirkungen des demographischen Wandels werden künftig in diesem Gebiet deutlich sichtbar werden, da insbesondere in dem vorhandenen Mietwohnungsbau sowie den kleinteiligen Reihenhäusern nördlich des Flemminger Wegs überwiegend ältere Bevölkerungsgruppen anzutreffen sind. Bereits heute umfasst die Gruppe der Menschen über 60 Jahre (im Gebiet des Stadtteilentwicklungskonzeptes) ca. 40 % der Gesamtbevölkerung, dieser Trend wird sich künftig weiter verschärfen. Die Versorgung dieser Menschen mit alltäglichen Gütern ist nicht ausreichend abgesichert und droht sich in den kommenden Jahren zunehmend zu verschlechtern.

Ähnliche Herausforderungen zeigen sich im Bereich der Energieversorgung, insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen in dieser Branche. In diesem Segment zeigt sich zunehmend die soziale Schere zwischen den Eigenheimgebieten und dem Mietwohnungsbau. Während Einwohner mit selbstgenutzten Grundstücken zumindest über die Option verfügen bei den Themen „Energie- und Mobilitätswende“ eigene Strategien zu entwickeln und sich z.B. selbstständig mit Photovoltaikanlagen und einer Wallbox zu versorgen, bestehen diese Chancen für die Anwohner in den Wohnblöcken nicht. Sie müssen eklatante Preissteigerungen im Bereich der Mietnebenkosten trotz der häufig geringen Einkommensstrukturen in Kauf nehmen.

Die sehr unterschiedlichen Alters- sowie Einkommensstrukturen im Quartier und die damit einhergehenden Wohnverhältnisse werden durch die neuen Stadtentwicklungstrends (z. B. Klimawandel und die Folgen in urbanen Gebieten, gesetzlich festgesetzte Energie- und Mobilitätswende) deutlich verstärkt und befördern den sozialen Unfrieden im Stadtteil entlang des Flemminger Wegs. Daher sind auch in Hinblick auf den voranschreitenden Klimawandel in diesem Gebiet dringend Maßnahmen zu konzipieren, um die bestehenden Grün- und Freiflächen zu erhalten, zu qualifizieren und klimaresilient zu gestalten. Gleiches gilt für Projekte zur Abmilderung zukünftiger Extremwetterereignisse, wie bspw. Starkregenereignisse.

Diese sind im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu berücksichtigen, um ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld der ansässigen Bevölkerung zu gewährleisten.

Um die beschriebenen Missstände zu beheben und zu verhindern, dass der Stadtteil aufgrund des vielseitigen Entwicklungsbedarfs, sowohl für die ansässige als auch künftige Bevölkerung als Lebens- und Wohnstandort unattraktiv wird, ist ein umfassendes Bündel städtebaulicher Maßnahmen notwendig. Die Maßnahmen werden im Zuge des aktuell erarbeiteten Stadtteilentwicklungskonzepts mit der bereits durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung konzipiert. Gem. § 171e BauGB handelt es sich bei den Maßnahmen der sozialen Stadt, um „Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von durch soziale Missstände benachteiligten Ortsteilen oder anderen Teilen des Gemeindegebiets, in denen ein besonderer Entwicklungsbedarf besteht.“.

Finanzielle Auswirkungen

Die Festsetzung des Quartiers als Maßnahmegebiet der sozialen Stadt hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen. Langfristig ist jedoch auf Basis dieser Festsetzung die Umsetzung von Fördermaßnahmen im Quartier vorgesehen. Ein entsprechender Vorschlag einer Projektliste mit Prioritäten und einem ersten Kostenansatz wird dem Gemeinderat mit dem Stadtteilentwicklungskonzept „Südwest“ zur Beratung vorgelegt.

Armin Müller
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich